

PBU Bolig A/S

c/o Pædagogernes Pension
Sundkrogsgade 13
2100 København Ø

CVR-nr. 12124139

Årsrapport for 2019

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2020

Daniel Hedemann Nielsen
Dirigent

PBU Bolig A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	13

PBU Bolig A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PBU Bolig A/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272825
Telefax	29257157
CVR-nr.	12124139
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Sune Schackenfeldt Carsten Warren Petersen Christian Velløv
Direktion	Daniel Hedemann Nielsen, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

PBU Bolig A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for PBU Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2020

Direktion

Daniel Hedemann Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Sune Schackefeldt
Formand

Carsten Warren Petersen
Medlem

Christian Velløv
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PBU Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PBU Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. februar 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

PBU Bolig A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

Selskabets boliger udlejes med fortrinsret for medlemmer af Pædagogernes Pension og Børne- og Ungdomspædagogernes Landsforbund (BUPL).

Administration og øvrige forvaltningsaktiviteter forestås af eksterne serviceleverandører. Der er ansat en direktør i selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 13.547.508, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 994.210.826, og en egenkapital på kr. 977.857.547.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

I Tøjhus Have er der frasolgt 3 lejligheder i 2019.

Der er i løbet af året afhændet 2 ejendomme, Frøbelhus og Kastelsvænget.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 94% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Det skal bemærkes, at på nuværende tidspunkt er forøget usikkerhed om markedsværdien for omkostningsbestemte boliger, der er omfattet af boligreguleringsloven, grundet et udspil fra den nuværende regering. Udspillet indeholder bl.a. en begrænsning af nye ejeres mulighed for moderniseringer af tomme lejemål og opnåelse af det lejedes værdi, hvilket har betydning for en ny ejers værdisætning af pågældende ejendomme. Der er i værdiansættelsen pr. 31. december 2019 taget højde for usikkerheden, bl.a. under hensyntagen til, at det nuværende udspil ikke hindrer selskabets muligheder for som planlagt selv at modernisere og opnå det lejedes værdi.

Ejendomme der er direkte påvirket af de politiske forhandlinger udgør 33% af selskabets balancesum.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

PBU Bolig A/S

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		54.866.480	62.465.614
Andre eksterne omkostninger	2	-32.586.539	-27.855.442
Bruttoresultat		22.279.941	34.610.172
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		-99.841	3.501.939
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	-8.263.714	300.297.559
Driftsresultat		13.916.386	338.409.670
Finansielle indtægter		49.955	83.858
Finansielle omkostninger		-418.833	-212.185
Resultat før skat		13.547.508	338.281.343
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		13.547.508	338.281.343
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		48.000.000	50.000.000
Overført resultat		-34.452.492	288.281.343
Resultatdisponering		13.547.508	338.281.343

PBU Bolig A/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	938.100.001	1.318.339.430
Materielle anlægsaktiver		938.100.001	1.318.339.430
Anlægsaktiver		938.100.001	1.318.339.430
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		3.045.186	4.429.923
Andre tilgodehavender		1.772.107	2.435.418
Tilgodehavender		4.817.293	6.865.341
Likvide beholdninger		51.293.532	71.184.339
Omsætningsaktiver		56.110.825	78.049.680
Aktiver		994.210.826	1.396.389.110

PBU Bolig A/S**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		469.100.000	469.100.000
Overført resultat		460.757.547	853.059.059
Udbytte for regnskabsåret		48.000.000	50.000.000
Egenkapital	5	<u>977.857.547</u>	<u>1.372.159.059</u>
Deposita		14.747.013	17.050.023
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.565.000
Anden gæld		1.606.266	3.615.028
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.353.279</u>	<u>24.230.051</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.353.279</u>	<u>24.230.051</u>
Passiver		<u>994.210.826</u>	<u>1.396.389.110</u>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	6		
Nærtstående parter	7		

PBU Bolig A/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PBU Bolig A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tages der udgangspunkt i ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi,

PBU Bolig A/S

Anvendt regnskabspraksis

beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominal værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunde rudsøres af deponeret salgssum i forbindelse med salg af lejligheder og som er vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Vedligeholdelse af investeringsejendomme

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Noter**1. Usikkerhed ved indregning og måling**

Det skal bemærkes, at på nuværende tidspunkt er forøget usikkerhed om markedsværdien for omkostningsbestemte boliger, der er omfattet af boligreguleringsloven, grundet et udspil fra den nuværende regering. Udspillet indeholder bl.a. en begrænsning af nye ejeres mulighed for moderniseringer af tomme lejemål og opnåelse af det lejedes værdi, hvilket har betydning for en ny ejers værdisætning af pågældende ejendomme. Der er i værdiansættelsen pr. 31. december 2019 taget højde for usikkerheden, bl.a. under hensyntagen til, at det nuværende udspil ikke hindrer selskabets muligheder for som planlagt selv at modernisere og opnå det lejedes værdi.

Ejendomme der er direkte påvirket af de politiske forhandlinger udgør 33% af selskabets balancesum.

2. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

3. Investeringsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	563.364.128	568.420.489
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.281.318	2.536.743
Afgang i årets løb	-86.397.611	-7.593.104
Kostpris ultimo	480.247.835	563.364.128
Dagsværdireguleringer primo	754.975.302	460.301.511
Årets reguleringer	-8.263.714	300.297.559
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-288.859.422	-5.623.768
Dagsværdireguleringer ultimo	457.852.166	754.975.302
Regnskabsmæssig værdi ultimo	938.100.001	1.318.339.430

Selskabet ejer ejendomme beliggende på Frederiksberg, København, Lystrup og Hvalsø. Ejendommen omfatter 368 beboelseslejemål, 25 erhvervslejemål og 46 øvrige lejemål.

Selskabets ejendom er 96% udlejet pr. 31. december 2019.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en given budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 36.190.

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2019 ud fra DCF-metoden, baseret på vægtede diskonteringsssatser i størrelsesordenen 6,2 % for boligdelen og 6,8 % for erhvervsdelen. I

PBU Bolig A/S

Noter

2018 var dagsværdien opgjort ud fra afkastmetoden, baseret på vægtede afkastsatser i størrelsesordenen 2,8 % for boligdelen og 5,0 % for erhvervsdelen. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2019 kr. 32.036 pr. kvm. mod kr. 32.187 pr. kvm. ultimo 2018.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.

4. Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	469.100.000	853.059.059	50.000.000	1.372.159.059
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	-357.849.020	0	-357.849.020
Forslag til årets resultatdisponering	0	-34.452.492	48.000.000	13.547.508
	469.100.000	460.757.547	48.000.000	977.857.547

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 469.100.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 100.727 t.kr.

Lejerne har stillet bankgaranti for leje på 3.778 t.kr. Garantien vedrører ejendommen Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1.

Der er momsreguleringsforpligtelse vedrørende følgende ejendomme:
Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1 på 1.125 t.kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

PBU Bolig A/S

Noter

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Pædagogernes Pension, København, ejer selskabets aktiekapital 100 pct. Aktiekapitalen udgjorde ved årets udgang 469,1 mill.kr.

Transaktioner med Pædagogernes Pension:

Der er i året udbetalt udbytte til Pædagogernes Pension på 408 mio kr. Der henvises til note 5 for visning.

Det noteres at der i årets løb har været udbetalt ledelsesvederlag til direktionen. Der henvises til note 2 for yderligere omtale.

Koncernforhold

PBU Bolig A/S indgår i koncernregnskabet for Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København.